



Lähtettäjä: Hintsanen Timo [mailto:timo.hintsanen@turku.fi]

Lähetetty: 9. marraskuuta 2017 23:41

Aihe: Keskustavisio päätöksentekoon

Pyydämme vielä uudelleen tukea alkusyksystä julkistetun Keskustavisio 2050:n viemisessä päätöksentekoon. (Visio [https://issuu.com/turunviestinta/docs/20171017\\_turku\\_visiokirja\\_web\\_singl](https://issuu.com/turunviestinta/docs/20171017_turku_visiokirja_web_singl))

On ymmärrettävää, että vision isoon pakettiin on sellaisenaan vaikea ottaa yksittäisistä näkökulmista kantaa. Siksi olenkin tuohon alle nyt laatinut listaa konkreettisista apukysymyksistä ja kohdistanut niitä nimikoituina teille arvon vastaanottajat. Valmistelussa pidämme tärkeänä tietopohjaa kaikesta siitä, mihin meneillään tai ohjelmoituina oleviin hankkeisiin, projekteihin ja muihin toimenpiteisiin keskustavisio mukainen kehityssuunta vaikuttaa.

Miten visio tukee meneillään olevaa tai missä visio poikkeaa meneillään olevasta kehittämisestä. Ja toisin päin: Mikä agendalla nyt oleva tukee visiota, mikä on vision vastaista ja mitä pitää kiirehtiä, mitä hidasta, missä muuttaa suuntaa. Paljolti pohtien siitä näkökulmasta mitä kysymyksiä visio herättää.

Vastailkaa aivan vapaamuotoisesti mutta mielellään 20.11. 2017 mennessä suoraan Riitta Birkstedtille [riitta.birkstedt@turku.fi](mailto:riitta.birkstedt@turku.fi)

Kiitän mahdollisuudesta kommentoida keskustavisio viemistä päätöksentekoon. Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (90 %), mutta jäsenistöömme kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja huoltoyhtiöitä. Jäsenenämme on yli 2.200 kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiötä Varsinais-Suomen alueella.

Onko visiolla vaikutusta täydennysrakentamiseen?

- Visiossa keskustaan rakennetaan 150 000 m<sup>2</sup> uutta liiketilaa ja 300 000 m<sup>2</sup> uusia toimitiloja, sekä asuntoja 20.000 asukkaalle. Tällä hetkellä keskustassa asuu n. 55.000 asukasta, eli käytännössä tämä tarkoittaa voimakasta täydennysrakentamista ja julkisten tilojen optimointia viihtyisyyden ylläpitämiseksi ja luomiseksi, vaikka otetaan huomioon jakamistalouteen liittyvät ilmiöt.
- Kiinteistöalueiden omistus jakaantuu ruutukaava-alueella 933:n eri omistajan kesken. Turun kaupunki on suurin yksittäinen maanomistaja. Se omistaa rekisteritonttien maapinta-alasta 24,4 % eli 71 hehtaaria. Osa Turun kaupungin omistamista tonteista on vuokralla. Yleisin omistusmuoto on asunto-osakeyhtiö. Asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa on koko ruutukaava-alueella 621 kiinteistöaluetta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 145 ha. Peräti 44 % rekisteritonttien maapinta-alasta on asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa. Kiinteistöalueiden omistus jakaantuu 616:n eri asunto-osakeyhtiön kesken. Pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiöt omistavat vain yhden kiinteistöalueen. (Sääksniemi 2009, Keskustan kehittämissuunnitelma - keskustan rakennussuojelun ja täydennysrakentamisen yhteensovittaminen)
- Yhteiskunnan kannalta kaikista edullisimpaan vaihtoehtoon päästään jo olemassa olevia alueita täydentäen. Rakennetuille alueille täydennettäessä voidaan tukeutua jo olemassa olevaan palveluverkkoon. Täydentävän alueen sijoituessa yhdyskuntarakenteen sisään liikkumisen tarve



myös vähenee. Näillä alueilla kunnalla on myös tarjota autolle vaihtoehtoinen liikkumisen muoto. Joukkoliikenteen ylläpito ja käyttö mahdollistuu. (Panchin 2009, Täydennysrakentamisen kustannukset ja hyödyt).

- Kaupunki on ratkaisevassa asemassa täydennysrakentamisen edistämisessä. Suomessa tehtyjen tutkimuksien mukaan esimerkiksi kaupungin omistustonteilta lisärakentamisoikeuden perusteella perimä maksu voi syödä suurimman osan tontinomistajan saaman rakennusoikeuden arvosta.
- Turun ruutukaava-alueella rakennusoikeuden arvo on 600-1.000 €/kerros m<sup>2</sup>. Turun kaupunki perii lähtökohtaisesti noin puolet maanomistajan lisärakennusoikeuden tuomasta laskennallisesta arvonnoususta. Maksua perustellaan rakennettavan infran tuomilla kustannuksilla. Usein täydennys- ja lisärakennushankkeet eivät kuitenkaan vaadi kaupungilta investointeja yhdyskuntarakentamiseen, joten perustetta periä maankäyttömaksua ei välttämättä synny.
- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen voi vaatia lisärakentamisen toteuttamista pysäköintialueille, jolloin tulee ratkaistavaksi, millaisia pysäköintipaikkavaatimuksia asetetaan ehdoksi lisärakentamiselle. Esimerkiksi maanalaisten pysäköintipaikkojen rakentamiskustannus voi olla 30 000 – 50 000 euroa asuntoa kohden, mikä tarkoittaa 60 neliön asunnossa 500 – 830 euro/m<sup>2</sup>. Pelkästään pysäköintipaikkojen rakentaminen voi viedä maton alta lisärakentamisen kannattavuudelta.
- Kunta voi myös tukea täydennysrakentamista helpottamalla lupamenettelyjä. Keväällä 2016 tehdyn lakimuutoksen johdosta kunnat voivat mahdollistaa lisä- ja täydennysrakentamista aiempaa kevyemmällä menettelyllä. Poikkeamapäätöksellä varsinkin pienemmät hankkeet voidaan saada tehokkaammin läpivietyä ilman riskialtista asemakaavamuutosta.
- Asunto-osakeyhtiö ei käytännössä voi toimia rakennuttajana, jolloin ainut toteuttamistapa on rakennusoikeuden myynti (tontin osan vuokraus tai myynti, lisäkerrokset, ullakkorakentaminen, rakennuksen laajentaminen). Epäammattimaisen toimijan hallintoon ja päätöksentekoon liittyy monia vaiheita ja riskejä, jonka vuoksi kunnan päätöksentekokehyksen ennakoitavuudella ja kumppanien pysyvyydellä on merkittävä vaikutus. Jos hankkeita halutaan toteutuvan vision edellyttämällä tavalla, on maankäyttömaksun määräytymistapaa syytä tarkastella uudelleen.

Ehdotus: Täydennysrakentamisen kannusteista ([Tampereen malli](#))

- Jos omistustontilla sijaitsevassa asuinkorttelissa tehtävä lisärakentaminen vaatii kaupungilta vain vähän uuden kunnallistekniikan ja muun infrastruktuurin rakentamista, voidaan maankäyttösopimuksessa jättää enintään 85 prosenttia kaavamuutoksella saatavasta arvonnoususta huomioimatta. Maksimaalinen 85 prosentin vähennys tehdään, mikäli vähintään neljä kohtaa seuraavista toteutuu. Kaupunki arvioi kohtien painotukset tapauskohtaisesti.
  - o Lisärakentamista tehdään korottamalla nykyistä rakennusta tai rakentamalla ullakolle.
  - o Kyseessä on laitospysäköintiä edellyttävä lisärakentaminen tontin tai korttelin sisällä.
  - o Kyseessä on useamman tontin tai korttelin täydennysrakentamishanke, joita suunnitellaan kokonaisuutena.
  - o Rakennuksen sisällä tehdään käyttötarkoituksen muutos asuntojen rakentamiseksi.
  - o Täydennysrakentamishanke ja samalla mahdollisesti toteutettava peruskorjaus edistävät merkittävästi energiatehokkuutta.
  - o Täydennysrakentaminen edellyttää nykyisten, ei suojelullista arvoa omaavien rakennusten purkua.

Onko visiossa jotain joka synnyttää ristiriitaa rauhallisen asumisen ja vilkkaan tapahtumatoiminnan?



- Tekemissämme jäsenkyselyissä voidaan jo nyt havaita, että keskustassa koettu turvallisuuden tunne on laskenut. Tapahtumatoiminnan ja julkisten tilojen osalta on tärkeää kiinnittää huomioita asukkaiden turvallisuuteen, sekä varmistaa hyvällä suunnittelulla julkisten tilojen ja alueiden turvallisuus ja riittävä valvonta.

Riittävätkö vision mukaiset ajatukset keskusta-asumisen kehittämiseen?

- Vision mukaiset ajatukset riittävät keskusta asumisen kehittämiseen. On tärkeää luoda erilaisia, eri kokoisia ja eri hintaisia asumismuotoja ja palvelurakennetta keskustaan, jotta väestö pysyisi heterogeenisenä.

Yleiskysymyksiä kaikille

- Miten itse haluaisitte lähteä toteuttamaan visiota: Odotan poliittisen prosessin siunausta toteutussuunnitelmasta. Toivoisin, että jokainen tuleva valtuusto ei lähtisi avaamaan visiota, vaan suunnittelu ohjaisi kaupungin kehitystä. Näin investorit voivat luottaa suunnitelmaan. Toki mahdollisiin toimintaympäristön muutoksiin on jollain tavalla kyettävä reagoimaan.
- Onko valmiuksia kokeilukulttuuriin: Tämä on toivottavaa. On kuitenkin huomattava, että naapurustossa ja omalla asuinalueella tapahtuva muutos koetaan hyvin vahvasti myös negatiivisessä mielessä, ja osa yksittäisistä ehdotuksista tulee ja ehkä pitääkin kaatua asukkaiden vastustukseen.

Terveisin

Juuso Kallio

Toiminnanjohtaja

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi

Puolalankatu 1 D, 4 krs, 20100 Turku

[www.kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi](http://www.kiinteistoliitto.fi/varsinais-suomi)

[juuso.kallio@kiinteistoliitto.fi](mailto:juuso.kallio@kiinteistoliitto.fi)

Puh: 050-3307749 tai (02) 277 5150